



HSB - där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

BRF OMBERG II

Org. nr: 757200-9327

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020.01.01-2020.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Omberg II

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Omberg II är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Bagaregården 18:2 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 120 st lägenheter (varav 1 är gästlägenhet), 1 st lokal och 17 st p-platser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Totala lägenhetsytan är 5 634 kvm.

Totala lokalytan är 227 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adressen Stockholmsgatan 40.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

(Föreningens 119 st bostäder fördelar sig enligt följande:

73 st 1 r o k

36 st 2 r o k

8 st 3 r o k (varav 1 lgh är 3,5)

2 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret 2020-01-01 gjordes en höjning på 2% avseende avgifterna och uppgår därefter i genomsnitt till 676 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2021-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 690 kr/m².

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

OVK har slutförts i hyreslokal, radonmätning slutförd med godkänt resultat, en städdag har avlöpt med arbete av gemensamma ytor, besiktning av lekplats har genomförts och godkänts, fönsterbyten har utförts enligt plan (när behov uppkommit). En del planerat underhåll har flyttats framåt i tiden pga större åtgärder efter brandinspektion (läs mer i bilaga).

Under året har följande reparationer gjorts

Två tvättmaskiner och en torktumlare har reparerats, ny belysning på barnvagnsförråd samt innergården. En fönsterruta har bytts ut i trapphus G pga skadegörelse, barnvagnsförrådet har tätats vid golv och tak, ny pump till fontänen har inhandlats.

Under året har följande investeringar gjorts

Nya dörrar till vinds- och källargångar, nödbelysning i vinds- och källargångar, brytskydd är installerade på portar ut mot Stockholmsgatan och samtliga källardörrar, ett antal fönster har bytts ut pga nya brandkrav, antalet utrymningsskyltar är utökade, nya utemöbler är inköpta till nästa säsong, nya belysningspollare till innergården är inköpta, skyltar ang rökförbud på balkonger är inköpta.

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

Förväntad framtida utveckling

Föreningens underhållsplan sträcker sig 30 år framöver och uppdateras kontinuerligt för att stämma överens med fastighetens behov. Framtida underhåll innefattar bland annat renoveringar av trapphus och upprustning av källare, målning av fasad på sida in mot gården, målning av träpartier runt samtliga dörrar till trappuppgångar (utsida), målning av sockel samt spolning av avlopp i stammar och ev relining om det behovet finns.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2020. På stämman deltog 36 medlemmar (varav 27 röstberättigade, 1 fullmakt).

Föreningen hade vid årets början 179 medlemmar samt vid årets slut 181. Tillkommande medlemmar under året har varit 23 samt avgående 21.

Under året har 21 lägenheter överlåtits (varav tre st är gåvor).

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Marika Andersson	ordförande
Carl-Johan Graffman	vice ordförande
Attila Vörös	kassör
Maria Abbestam	sekreterare
Sara Eriksson	ledamot
Maria Andreen	ledamot
Emelie Hallberg	ledamot
Leif Jerkvall	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Marika Andersson, Maria Abbestam, Attila Vörös och Emelie Hallberg.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marika Andersson, Sara Eriksson, Attila Vörös, Carl-Johan Graffman, två i förening.

Revisor under verksamhetsåret 2020 har varit Magnus Rapp, revisorssuppleant Peter Lundmark.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande med övriga styrelsen som suppleanter, vald av stämman.

Valberedning har varit Josefin Sand som ordförande och Anna Solberg som ledamot, valberedning vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 349	4 241	4 071	4 065	3 925
Resultat efter finansiella poster i tkr	536	614	-2 624	303	322
Balansomslutning i tkr	18 157	17 826	17 282	19 608	16 451
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	676	663	644	644	625
Underhållsfond i tkr	4 593	4 221	3 496	2 716	2 248
Soliditet i %	14	11	8	20	21

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	138 738		0 294	139 032
Upplåtelseavgifter	1 783 664		0 63 306	1 846 970
Fond för yttre underhåll	4 220 571		0 372 625	4 593 196
S:a bundet eget kapital	6 142 973		0 436 225	6 579 198
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 783 694	614 306	-372 625	-4 542 013
Årets resultat	614 306	-614 306	535 875	535 875
S:a ansaml.vinst/förlust	-4 169 388	0	163 250	-4 006 138
S:a eget kapital	1 973 585	0	599 475	2 573 060

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 400 000 kr samt disposition ur med 27 375 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2018 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-4 542 013
Årets resultat	535 875
	-4 006 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 006 138
---------------------	-------------------

Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 348 722	4 240 535
Övriga rörelseintäkter	Not 2	9 946	11 058
Summa rörelseintäkter		4 358 668	4 251 593
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 644 276	-2 463 501
Underhållskostnader	Not 4	-27 375	-1 250
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 649	-237 711
Personalkostnader	Not 6	-196 517	-211 820
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-568 794	-551 443
Summa rörelsekostnader		-3 676 611	-3 465 725
Rörelseresultat		682 057	785 868
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 850	4 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-151 032	-175 931
Summa finansiella poster		-146 182	-171 562
Årets resultat	Not 10	535 875	614 306



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Inventarier

Not 11	13 112 405	13 199 990
Not 12	31 057	6 844
	<u>13 143 462</u>	<u>13 206 834</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

13 143 962 13 207 334

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14	0	5 474
Not 15	2 504 613	2 259 624
Not 16	285 970	130 902
	<u>2 790 583</u>	<u>2 396 000</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17	2 000 000	2 000 000
--------	-----------	-----------

Kassa och bank

222 865 222 865

Summa omsättningstillgångar

5 013 448 4 618 865

Summa tillgångar

18 157 410 17 826 199

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 986 002

1 922 402

Underhållsfond

4 593 196

4 220 571

6 579 198

6 142 973

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-4 542 013

-4 783 694

Årets resultat

535 875

614 306

-4 006 138

-4 169 388

Summa eget kapital

2 573 060**1 973 585****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

9 794 298

14 554 798

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

4 760 500

74 000

Leverantörsskulder

362 276

415 402

Skatteskulder

24 896

21 287

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

1 050

1 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

641 330

786 077

5 790 052

1 297 816

Summa skulder

15 584 350**15 852 614****Summa Eget kapital och skulder****18 157 410****17 826 199**



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,79%
Inventarier	20,00%
Fönster	2,50%
Tak	2,50%
Nödljus	5,00%
Källardörrar	2,50%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och inspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 737 143	3 654 024
Hyror	408 705	409 859
Elintäkter	840	840
Ovriga intäkter	202 034	175 812
	4 348 722	4 240 535
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	9 946	11 058
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalförbruk	309 226	331 141
Reparationer	327 534	331 532
El	151 335	96 050
Uppvärmning	445 648	527 797
Vatten	222 146	184 617
Sophämtning	146 386	150 385
Ovriga avgifter	200 814	193 302
Förvaltningsarvoden	527 971	521 345
Övriga driftskostnader	313 216	127 332
	2 644 276	2 463 501
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	17 625	0
Utrustning	9 750	1 250
	27 375	1 250
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	185 463	179 379
Medlemsavgifter	44 700	42 000
Övriga externa kostnader	9 486	16 332
	239 649	237 711
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	107 450	104 625
Sammanträdesersättningar	28 412	53 726
Revisorsarvode	8 514	0
Löner och andra ersättningar	4 680	3 070
Sociala kostnader	47 461	50 399
	196 517	211 820
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	536 436	544 598
Korrigerig avskrivningar 2019	17 748	0
Inventarier	14 610	6 845
	568 794	551 443
Not 8 Ränteläntäktér och liknande resultatposter		
Övriga ränteläntäktér	4 850	4 369
	4 850	4 369
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	150 142	172 891
Övriga finansiella kostnader	890	3 040
	151 032	175 931
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	535 875	614 306
Avsättning till underhållsfond	-400 000	-726 000
Disposition ur underhållsfond	27 375	1 250
Resultat efter underhållspåverkan	163 250	-110 444

**Hsb Brf Omberg II i Göteborg**

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	19 131 807	18 540 119			
Årets investeringar	466 599	591 688			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 598 406	19 131 807			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 251 817	-5 707 219			
Årets avskrivningar	-554 184	-544 598			
Utgående avskrivningar	-6 806 001	-6 251 817			
Bokfört värde byggnader	12 792 405	12 879 990			
Bokfört värde mark	320 000	320 000			
Bokfört värde byggnader och mark	13 112 405	13 199 990			
Taxeringsvärde för Bagaregården 18:2					
Byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000			
Byggnad - lokaler	1 229 000	1 229 000			
	55 229 000	55 229 000			
Mark - bostäder	80 000 000	80 000 000			
Mark - lokaler	598 000	598 000			
	80 598 000	80 598 000			
Taxeringsvärde totalt	135 827 000	135 827 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar	14 827 000	14 827 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	186 157	186 157			
Årets investeringar	38 823	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	224 980	186 157			
Ingående avskrivningar	-179 313	-172 468			
Årets avskrivningar	-14 610	-6 845			
Utgående avskrivningar	-193 923	-179 313			
Bokfört värde	31 057	6 844			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	5 474			
	0	5 474			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 488 446	2 235 337			
Skattekonto	15 151	15 140			
Handkassa	1 016	9 147			
	2 504 613	2 259 624			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	271 990	117 037			
Upplupna intäkter	13 980	13 865			
	285 970	130 902			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-10-31	2021-01-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	1 500 000
					2 000 000
Fastränteplaceringar					2 000 000
					2 000 000



Hsb Brf Omberg II i Göteborg

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	39788953115	0,94%	2024-01-17	2 982 750	21 000
Stadshypotek	454965	0,99%	2021-09-30	1 742 000	12 000
Stadshypotek	506086	0,89%	2022-06-01	2 780 000	0
Stadshypotek	510368	0,89%	2022-06-30	2 372 548	20 000
Swedbank Hypotek	2754824635	1,39%	2021-11-25	2 977 500	21 000
Swedbank Hypotek	2952009500	0,98%	2023-10-25	1 700 000	0
				14 554 798	74 000

Nästa års amortering beräknas uppgå till

74 000

Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

4 686 500

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

4 760 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

9 794 298

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

14 184 798

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder

1 050

1 050

1 050

1 050

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

✓ Upplupna räntekostnader

19 701

23 597

✓ Övriga upplupna kostnader

274 199

408 677

Förutbetalda hyror och avgifter

347 430

353 803

641 330

786 077

Göteborg 12/2 2021

Attila Vörös
Carl Johan Graffman
Emelie Hallberg
Leif Jerkvall
Maria Abbestam
Maria Andréen
Marika Andersson
Sara Eriksson

Vår revisionsberättelse har 413 200 avgivits beträffande denna årsredovisning

Magnus Rapp

Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson

BoRevislon AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Omberg II i Göteborg, org.nr. 757200-9327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Omberg II i Göteborg för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

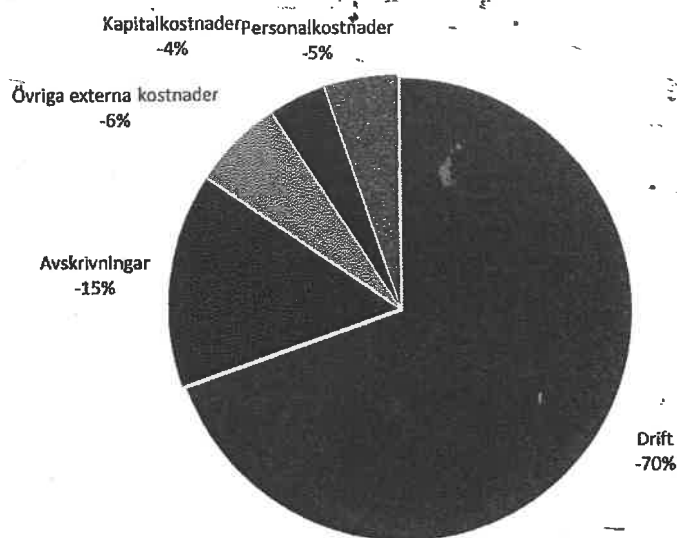
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4/3 2021

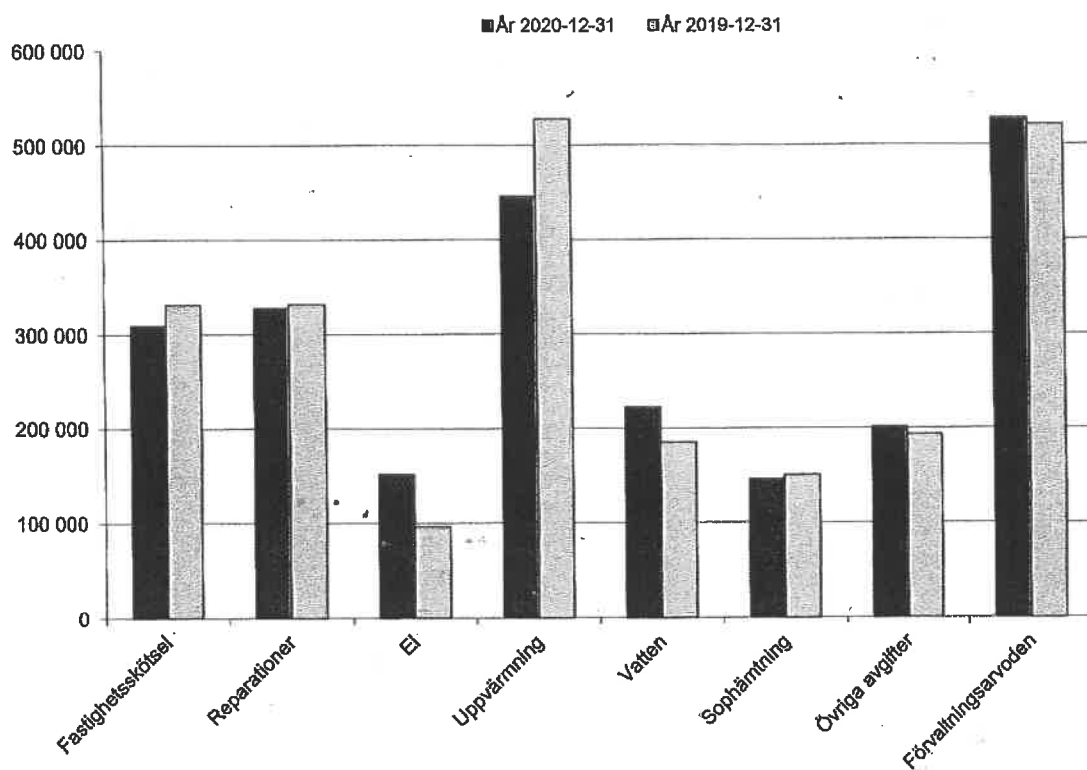

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Magnus Rapp
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

MÅL OCH VISIONER

Brf Omberg II strävar efter att vara en modern förening i en attraktiv stadsdel i Göteborg som erbjuder ett långsiktigt och trevligt boende för alla sina medlemmar. Två av föreningens stora tillgångar att förvalta i det avseendet är den charmiga fastigheten med sin historia och den trevliga innergården med parkkaraktär.

DET GODA BOENDET

Brf Omberg II strävar efter att möjliggöra för medlemmar att bo och känna trygghet för sig själva och för sin egendom. Detta uppnås genom det underhållsarbete som bedrivs med bl. a allmänna besiktningar, förebyggande åtgärder samt vid behov även avhjälpande åtgärder. Genom att ta hänsyn till allas behov tillvaratas medlemmars intressen och man verkar för att hålla nere kostnaderna genom att få medlemmarna i föreningen att bidra och ta ansvar för olika delar.

ÖVRIG INFORMATION

SE BILAGA

BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB brf Omberg II

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN, TILLÄGG TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVALTARE, EKONOM OCH ANDRA AVTAL

Förvaltartjänsten har under större delen av året skötts av Jonas Adamsson på HSB Göteborg (Jonas tillträdde som vår förvaltare i mars efter att Madeleine Hallberg slutat). Ekonomi och hjälp med budgetarbete har skötts av Jeanette Klavborn, också från HSB Göteborg. Fastighetsskötsel har utförts av Riksbyggen AB, städning i trapphus och tvättstuga har utförts av HSB Göteborg.

ARVODEN OCH ERSÄTTNINGAR

Under året har arvoden om 196 517 SEK utgått. Denna summa inkluderar styrelsearvoden, arvode till revisor och kommittéer utsedda på stämman och sammanträdesersättningar *inkl. arbetsgivaravgifter*.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Detta år har minst sagt varit annorlunda med tanke på pandemin av covid-19. Sedan mars månad har styrelsen enbart haft digitala möten för att följa de rekommendationer och restriktioner som utförts. HSB Göteborg har under stora delar av året haft sitt kontor helt stängt och medarbetare har arbetat hemifrån. Styrelsen upplever att detta digitala arbetssätt har fungerat bra och att det förarbete som gjorts med att anta ett mer digitalt arbetssätt har bidragit till detta.

På grund av covid-19 beslutades att inte ha någon städdag under våren då det inte kändes ansvarsfullt att samla medlemmar till att arbeta tillsammans i grupper. Lyckligtvis kunde vi genomföra årsstämmen, om än något senare än planerat, då stämman hölls utomhus på vår gård (tacksamt med regnskydd i form av vårt stora träd då det kom några droppar i början av mötet). Uppslutningen på stämman var något bättre än de senare åren, 36 närvarande varav 27 röstberättigade. Styrelsen vill uppmana alla medlemmar till att delta på stämman då detta är det beslutande organ där föreningen tillsammans vid behov fattar större beslut. Stämman ger också möjlighet till förståelse och mer information kring föreningen, styrelsen, ekonomi, förvaltning mm och det finns möjlighet att ställa frågor till styrelsen. Inför stämman kan man under angiven tidsperiod lämna in motioner, dvs förslag, om man som medlem har en idé eller önskan till något som rör fastigheten/gården/aktiviteter eller dylikt.

Vår lokal hyrs fortsatt ut till Handyman, ett företag som arbetar med solskydd, gardiner, möbler samt montering och installation av dessa. Lokalen har av hyresgästen renoverats och fräschats upp då skicket var undermåligt vid tillträde, föreningen har bidragit med ekonomiskt stöd till vissa grundläggande åtgärder. På grund av pandemin har staten utlyst en möjlighet till hyresreduktion för sällanvaruhandeln under vilket vår hyresgäst sorterar. Då vi är måna om vår hyresgäst beslutade styrelsen att anta denna möjlighet till att subventionera hyresavgiften under en månad med 50% och söka ersättning från staten. Ansökan är i skrivande stund godkänt och vi inväntar utbetalning.

Kretslopp & Vatten har under delar av året grävt upp sträckor på bland annat Stockholmsgatan, Löparegatan och på Änäsältet. Som en följd av detta har den tidigare sluttande kant som var utefter hela vår fastighet inkl parkeringarna rivits bort. Styrelsen har under lång tid arbetat för att det ska asfalteras om på nytt och trots svårigheter att få kontakt med berörd instans har glädjande nog detta nu skett precis före jul.

Räddningstjänstförbundet Storgöteborg (RSG) har uppdraget att enligt lag (Lag 2003:778) avseende skydd mot olyckor genomföra brandinspektion på samtliga fastigheter i Göteborg. Då vår fastighet är från år 1927 är det självklart att vissa delar/partier i originalutförande ej motsvarar dagens brandskyddskrav, därav fick vi föreläggande på ett antal åtgärder. Under cirka 1,5 års tid har vi fått prioritera dessa åtgärder och upphandlat leverantörer för att få hjälp med dessa lagstadgade åtgärder. Det som utförts är att samtliga dörrar till vindar och källare är utbytta mot nya dörrar som klarar brandkraven, ett antal fönster i olika trapphus har bytts ut enligt direktiv, ett utrymme i trapphus G/H har fått byggas om helt och ett motorstyrt fönster har installerats, antalet utrymningsskyltar i källare och på vindar har utökats samt att nödbelysning är installerat i källar- och vindsgångar. Räddningstjänsten har godkänt samtliga åtgärder och ärendet är nu avslutat. Att dessa åtgärder varit nödvändiga att prioriteras har medfört att vissa andra planerade underhåll har fått skjutas på framtiden. Vår underhållsplan sträcker sig 30 år framåt i tiden och i UH-planen finns alla framtida åtgärder som behövs, både de som är lagstadgade och de som behövs för underhåll av fastigheten. Styrelsen går igenom denna dels löpande under året men också i samband med budgetarbete under hösten för att se över vilka åtgärder som ska genomföras kommande verksamhetsår.

Vi har under 2020 bytt leverantör av den tekniska lösningen gällande porttelefoni och onlinebokning av tvättstugan. Glädjande är att vi under detta år haft betydligt mindre antal driftstörningar felanmälningar vilket underlättar för alla medlemmar.

På grund av pandemin har vi under året haft en städdag istället för två, denna genomfördes med mycket god uppslutning under hösten. Aldrig har vi blivit klara så snabbt som i år, en stor eloge till alla som var med och hjälpte till! Likt andra städdagar var en uppgift att slänga skräp/saker som står utanför förråd i källare och på vind. Styrelsen vill återigen påminna om att det pga brandskyddsregler inte är tillåtet att förvara saker i dessa gånger och inte heller utanför lägenheter i trappuppgångar. Städdagen är ett tillfälle att dels hjälpa till att ta hand om våra gemensamma ytor och på så sätt hålla nere våra kostnader, utöver det ges också möjlighet att träffa andra medlemmar och skapa god grannsamverkan.

Gästlägenheten har varit uthyrd 41 nätter under året (många avbokningar i år pga pandemin).

REPARATIONER OCH DYLIKT UNDER ÅRET

- OVK har slutförts i hyreslokal
- Radonmätning slutfördes i januari med godkänt resultat
- 5års-garantibesiktning av taket är utförd, inga anmärkningar
- Torktumlare på station 3 är reparerad
- Tvättmaskiner på station 2 samt 3B är reparerad
- Den ej bokningsbara tvättmaskinen är reparerad
- Upphandling kring återkommande fönsterbyten är genomförd till ett resultat med lägre kostnader
- Fortsatta fönsterbyten är genomförda
- Ny belysning på barnvagnsförrådet
- Ny belysning på gården är inköpt
- Samtliga åtgärder gällande brandskydd är utförda och godkända
- Brytskydd är installerat på portar mot Stockholmsgatan/Gustavsplatsen och samtliga källardörrar

- Ny nödutrymningsbelysning är installerat i samtliga källare
- Barnvagnsförrådet har förbättrats i konstruktionen undertill samt vid tak
- Kollektivt bredband är utrett och kommer tecknas vid årsskiftet 21/22
- Omförhandling med ComHem är genomförd ang tv-utbudet, kostnad sänkt med 90% / år
- Besiktning expansionskärl i undercentral är utförd och godkänd
- En vindsuppyggnad är färdigställd
- Ny pump till fontänten har installerats
- Nya utemöbler har köpts inför nästa vår och sommar
- Besiktning av lekplats har genomförts och godkänts
- Ny leverantör av porttelefoni och onlinebokning av tvättstugan
- Utredning pågår ang sopmolkerna, ang möjlighet till lås på dessa
- Kransar, julgransar och belysnings slingor har satts upp på portar samt på gården

Föreningens underhållsplan sträcker sig 30 år framåt i tiden och uppdateras kontinuerligt för att stämma överens med fastighetens behov. Framtida underhåll innefattar bland annat målning av fasad in insida mot gården, renoveringar av trapphus och upprustning av källare, målning av träpartier runt samtliga dörrar till trappuppgångar (utsida), målning av sockel samt spolning av avlopp i stammar.

Med sina 91 år är Omberg II en av Göteborgs äldsta bostadsrättsföreningar. Styrelsen önskar att både förening och fastighet förvaltas på ett sätt som ger trivsel för samtliga medlemmar och att vår förening är attraktiv för alla åldrar. För den som vill engagera sig är det fritt fram för alla medlemmar att komma med förslag på uppgifter samt arvode. Vi har idag en miljögrupp som har ansvar för vår avfallshantering samt klottersanering, utöver det finns det inga fler arbetsgrupper. Vill man engagera sig i trädgårdsfrågor, aktiviteter eller liknande så uppmanar styrelsen till att alla få och kan vara med och bidra till ökad trivsel i vår fina förening.

ORD FRÅN ORDFÖRANDE

Efter fem år i föreningen och lika lång tid i styrelsen, varav cirka fyra år som ordförande, kommer jag att under 2021 flytta och avgår därmed som ordförande vid stämman 2021. Åren i styrelsen har varit givande, innehållsrika och också väldigt roliga. Omberg II är inte bara en fantastiskt fin fastighet med tillhörande gård utan också en fin plats att bo på. Jag vill tacka alla som engagerat sig i styrelsen och på annat sätt i föreningen, ni har alla på ertsätt bidragit till att vi tillsammans kan trivas i vårt gemensamma boende. Jag är också stolt över vad vi åstadkommit under dessa år, allt från minskade utgifter till förbättringar i vår boendemiljö. Till er som är nyinflyttade (allt bort här länge men inte haft något engagemang tidigare) vill jag verkligen rekommendera att vid något tillfälle engagera er i styrelsen eller en arbetsgrupp. Om man är osäker på vad det innebär att vara med i styrelsen så ställ gärna frågan till styrelsen eller valberedningen. Inga särskilda förkunskaper krävs, befintlig styrelse delar med sig av sin kunskap samt att HSB erbjuder olika kurser i styrelsearbete mm. Det finns också bra information på HSB gällande vad det faktiskt innebär att bo i en bostadsrättsförening, både ang ansvarsfördelning mellan medlem och förening men också hur man ska gå tillväga om man undrar över något. Att vara med i styrelsen ger insyn och möjlighet att påverka föreningen till att fortsätta vara en plats där många trivs, inte minst är det också trevligt att lära känna några av era grannar lite bättre. Vi är en förening och en förening blir inte bättre än det engagemang vi själva lägger in. Jag önskar er all lycka till i framtiden med kommande arbete och ska göra mitt bästa för att nästa ordförande enkelt ska kunna ta vid och fortsätta arbetet.

Vid pennan, Marika Andersson